

## PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN GEDUNG OLAH RAGA (GOR) TANJUNGBALAI DI PENGADILAN NEGERI TANJUNGBALAI

**Irda Pratiwi<sup>1</sup>, Ifni Aqmarina<sup>2</sup>, Syahransyah<sup>3</sup>, Mangaraja Manurung<sup>4</sup>,  
Indra Perdana<sup>5</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Asahan

Email : irdapратиwi1986@gmail.com<sup>1</sup>, ifniaqmarina@gmail.com<sup>2</sup>,  
Syahransyah59@gmail.com<sup>3</sup>, mrajamanurung1970@gmail.com<sup>4</sup>,  
indrap55@gmail.com<sup>5</sup>

---

### Abstrak

Tanah memiliki kepentingan yang sangat besar untuk kepentingan semua individu, yang mencakup individu pribadi dengan hak milik dan entitas publik. Kedua entitas ini diakui sebagai subjek hukum, dengan tanah sebagai objek hak hukum mereka. Fokus kajian ini membahas mengenai tentang proses penyelesaian sengketa tanah Gedung Olahraga (GOR) Tanjungbalai di Pengadilan Negeri Tanjungbalai. Selain itu, bertujuan untuk menggali faktor-faktor yang menjadi pertimbangan majelis hakim dalam mengambil keputusan atas perkara sengketa tanah di lingkungan pengadilan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dan melakukan studi kasus di Pengadilan Negeri Tanjungbalai. Penelitian ini mengandalkan bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, dilengkapi dengan sumber-sumber sekunder seperti buku-buku hukum dan sumber-sumber tersier seperti buku-buku non-hukum. Untuk mencapai resolusi yang menguntungkan bagi kedua belah pihak yang terlibat, perlu untuk terlibat dalam metode penyelesaian sengketa non-litigasi. Hal ini berlaku untuk semua perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Tujuan mediasi atau penyelesaian sengketa non-litigasi adalah untuk memungkinkan para pihak mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Namun, pada akhirnya para pihak sendirilah yang membuat keputusan akhir. Proses settlement dilakukan melalui dua mekanisme yaitu pembayaran biaya kompensasi. Dalam kasus ini, pemohon menuntut ganti rugi sebesar 17M, sedangkan tergugat meminta 6M. Anehnya, Pemko Tanjungbalai tiba-tiba menarik diri dan menolak membayar ganti rugi yang telah disepakati, padahal ada laporan bahwa anggaran sebesar 9,6M sudah tersedia. "Dalam memutus perkara ini, hakim harus mempertimbangkan dan mengutamakan asas keadilan, kepastian hukum, dan kepraktisan. Tujuannya untuk mengeluarkan keputusan yang ideal, dan tidak membebani salah satu pihak dan dapat diterima dengan baik.

**Kata Kunci :** *Penyelesaian Sengketa, Pertanahan, Pengadilan Negeri*

---

### Abstrack

*Land is of immense importance to the benefit of all individuals, including private individuals with property rights and public entities. Both of these entities are recognized as legal subjects, with land as the object of their legal rights. The focus of this study is on the Tanjungbalai Sports Building (GOR) land dispute resolution process at the Tanjungbalai District Court. In addition, it aims to explore the factors that are considered by the panel of judges in making decisions on land dispute cases within the court environment. This study uses empirical legal research methods and conducts case studies at the Tanjungbalai District Court. This research relies on legal materials such as laws and regulations, supplemented by secondary sources such as law books and tertiary sources such as non-law books. In order to achieve a resolution that is beneficial to both parties involved, it is necessary to engage in non-litigation dispute resolution methods. This applies to all cases submitted to the District Court. The purpose of mediation or non-litigation dispute resolution is to enable the parties to reach a mutually beneficial agreement with the help of a neutral third party. However, in the end it is the parties themselves who make the final decision. The settlement process is carried out through two mechanisms, namely the payment of compensation fees. In this case, the plaintiff demanded compensation of 17M, while the defendant asked for 6M. Surprisingly, the Pemko Tanjungbalai suddenly withdrew and refused to pay the*

*agreed compensation, even though there were reports that a budget of 9.6 billion was already available. "In deciding this case, the judge must consider and prioritize the principles of justice, legal certainty and practicality. The goal is to issue an ideal decision, which does not burden either party and is well received.*

## **Pendahuluan**

Tanah adalah salah satu unsur yang paling utama di dalam suatu wilayah, sebab bahwasannya di dalam suatu wilayah seperti Indonesia yang merupakan sebagai negara yang agraris, dalam hal ini menyatakan bahwasannya tanah memiliki kedudukan yang sangat penting di dalam melakukan suatu penyelenggaraan atas kehidupan manusia. Adapun dalam hal ini di dalam setiap pembangunan yang ada di Indonesia, tanah memiliki modal dasar atas suatu penyelenggaraan pembangunan di Indonesia. Mengenai hal ini, adapun kedudukan tersebut ialah adanya suatu penguasa, pemilikan, penggunaan dan juga adanya suatu pemanfaatan atas tanah dalam memperoleh suatu jaminan di dalam perlindungan hukum.<sup>1</sup>

Hukum tidak pernah lepas dari kehidupan manusia, maka untuk membicarakan hukum dan kebenaran sama halnya membicarakan tentang kehidupan manusia. Menurut Utrecht mendefinisikan hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan perintah-perintah dan larangan-larangan yang mengurus tata tertib suatu masyarakat. Membahas akan kebenaran hukum tersebut bisa bersifat mutlak dan relative, untuk mengatakan suatu itu benar tergantung dari sudut mana seseorang melihatnya.<sup>2</sup>

Negara Indonesia merupakan negara yang sangat menjunjung tinggi nilai-nilai hukum yang berlaku pada suatu kehidupan masyarakat yang terdapat didalamnya, adapun mengenai tujuan atas kondusifnya suatu kehidupan di dalam kehidupan masyarakat, hal ini sebagaimana diutarakan di dalam Pasal 1 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang dalam hal ini menyatakan bahwasanya Negara Indonesia merupakan negara hukum.<sup>3</sup>

Suatu undang-undang akan terlaksana secara optimal jika semua elemen memiliki ciri yang sesuai sehingga tercipta keteraturan dan keamanan dalam masyarakat.<sup>4</sup> Dalam ketentuan tersebut, maka setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan harus memenuhi kewajiban untuk membayar pajak yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Indra Perdana, Eko Adrianto, *Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Oleh Pemiliknya Ditinjau Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar*, Citra Justicia, Volume 22, Nomor 1, Februari 2021, hlm. 3

<sup>2</sup> Dany Try Utama Hutabarat, *Kajian Hukum Dan Kebenaran*, Nusantara Hasana Journal, Volume 1, Nomor 10, Maret 2022, hlm. 1

<sup>3</sup> Zaid Afif, Karoni Linda, *Implementasi Fungsi Dan Tugas Bagian Pemerintahan Dan Otonomi Daerah Di Sekretariat Daerah Kota Tanjungbalai*, Citra Justicia, Volume 22, Nomor 2, Agustus 2021, hlm. 2

<sup>4</sup> Irda Pratiwi, Tengku Aryanda, *Implementasi Perencanaan Tata Ruang Kota Tanjungbalai (Studi Di Kantor Bappeda Kota Tanjungbalai)*, Citra Justicia, Volume 22, Nomor 1, Februari 2021, hlm. 9

<sup>5</sup> Emmi Rahmiwita Nasution, Tanti Hariyanti, *Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai)*, Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan, Volume 3, Nomor 1, November 2021, hlm. 3

Berdasarkan fakta ini, tanah untuk penduduk Indonesia saat ini adalah aset yang paling berharga dan juga sumber kehidupan, oleh karena itu satu inci tanah dipertahankan hingga mati jika ada hak tanah yang mengganggu. Untuk mengelakkan perselisihan, pendaftaran tanah perlu dilakukan.<sup>6</sup>

Dalam kerangka sistem hukum pertanahan nasional, negara memegang kendali atas semua tanah dan sumber daya alam lainnya. Negara adalah entitas aktif, sedangkan tanah adalah entitas pasif, dan hubungan hukum antara keduanya dipahami sebagai hak prerogatif penguasaan negara. Para sarjana yang berspesialisasi dalam hukum agraria berpendapat bahwa konseptualisasi hubungan negara-tanah ini menimbulkan tiga kategori tanah yang berbeda : tanah negara, tanah komunal, dan tanah pribadi”.<sup>7</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang biasa disebut UUPA ini mencakup berbagai hak, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.<sup>8</sup>

Penataan kembali penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah secara lebih berkeadilan melalui Pengelolaan Aset yang disertai dengan Penataan Akses bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan penduduk Indonesia. Penyelesaian sengketa tanah berpedoman pada asas kepastian hukum dan keadilan sosial.

Menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 Juli 1958, nomor 279/K/Sip/1957, seseorang yang merasa mempunyai wewenang untuk menguasai sawah yang sedang dikuasai orang lain dilarang begitu saja mengambil penguasaan tanah. Sebaliknya, mereka harus mengajukan kasus hukum terhadap pemilik saat ini untuk mendapatkan kembali kendali. Akibatnya, gugatan yang diajukan terhadap pemilik sawah dengan tujuan mengembalikan penguasaan kepada pemilik yang berhak, dikabulkan tanpa pemeriksaan siapa sebenarnya yang berhak atas tanah itu. Penting untuk dicatat bahwa tergugat juga memiliki opsi untuk menggugat balik penggugat, memungkinkan penentuan siapa yang memegang kendali yang sah atas tanah tersebut”.<sup>9</sup>

Lebih jauh lagi, berdasarkan pemeriksaan terhadap berbagai perkara di pengadilan mengenai sengketa tanah yang telah diputus pada berbagai tingkatan, baik tingkat permulaan, tingkat banding, maupun tingkat kasasi, ternyata tanpa maksud untuk melakukan generalisasi yang luas, perlu adanya peningkatan pemahaman. elemen inti yang terkait dengan masalah ini. Dengan memperdalam pemahaman kita tentang konsep-konsep yang mendasarinya, dimungkinkan untuk membuat keputusan yang benar-benar mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi mereka yang mencari keadilan.<sup>10</sup>

Pemerintah Kota Tanjungbalai tiga kali mengalami kekalahan dalam pertarungan hukum melawan penggugat, Ida Resita, yang mengklaim kepemilikan

---

<sup>6</sup> Bahmid, Irda Pratiwi, *Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Alas Hak Atas Tanah Rangkap Dengan Objek Fisik Tanah Yang Sama Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2902 K/Pdt/2014*, Prosiding Seminar Nasional Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan ke-4 Tahun 2020, September 2020, hlm. 2

<sup>7</sup> Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), hlm. 1

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>9</sup> Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, *WIDYA YURIDIKA Jurnal Hukum* Vol. 1, No. 1, Juni 2018, hlm.18

<sup>10</sup> Istijab, *op.cit*, hlm. 12

resmi atas tanah Arena Olahraga (GOR) di Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjungbalai yang terletak di Sumatera Utara.<sup>11</sup>

Metode peneliti yang digunakan adalah Metode Peneliti Hukum Empiris, di mana fakta-fakta empiris diperoleh dari tingkah laku manusia. Fakta-fakta tersebut dapat berasal dari komunikasi verbal yang dihimpun melalui wawancara atau perilaku konkret yang diamati secara langsung. Selain itu, peneliti empiris juga dimanfaatkan untuk memeriksa hasil dari tindakan manusia, baik dalam bentuk benda fisik maupun narsip. Dalam analisisnya, peneliti ini mengadopsi pendekatan identifikasi.

## Hasil

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui Pengadilan Negeri melalui proses mediator yang memiliki fungsi memanggil pihak-pihak secara pribadi untuk duduk bersama menyelesaikan persoalan-persoalan yang dihadapi. Sehingga dapat suatu kesepakatan perlunya asas itikad baik. Objek penelitian ini sengketa pertanahan Gedung Olah Raga (GOR) Tanjungbalai. Dalam memustuskan sengketa hakim mempertimbangkan faktor-faktor krusial seperti penegakan prinsip keadilan, jaminan kepastian hukum, dan peningkatan efisiensi. Setelah dinilai secara seksama, hakim berkesimpulan bahwa Ida Resita, sebagai istri sah dan ahli waris almarhum Berus Mulyo, berhak atas tanah sengketa tersebut. Selain itu, hakim membatalkan jual beli tanah yang disebut ruislag yang sebelumnya dilakukan dengan Pemkot Tanjungbalai. Keputusan ini diambil karena tidak adanya bukti kepemilikan tanah yang sah dari pihak pemerintah kota, sehingga ruislag tersebut dibatalkan

## Pembahasan

### Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan Gedung Olah Raga (GOR) Tanjungbalai di Pengadilan Negeri Tanjungbalai

Pemberian kredit, agunan memiliki arti yang sangat penting dan merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi bank. Hal ini disebabkan adanya risiko yang melekat pada setiap kredit yang diberikan kepada pengusaha. Untuk mengurangi risiko ini, rasa aman sangat penting dalam memastikan pembayaran kembali. Agunan mengacu pada aset atau properti yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, berfungsi sebagai jaminan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan persyaratan yang disepakati bersama yang dituangkan dalam perjanjian kontrak.<sup>12</sup>

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan jaminan adalah jaminan atas kesediaan dan kesanggupan nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban utangnya atau membayar kembali pembiayaan yang telah ditetapkan yang telah diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Konsep agunan terkait erat dengan isu-isu tentang utang. Biasanya, dalam perjanjian pinjaman, bank (sebagai kreditur) akan meminta debitur untuk memberikan jaminan berupa berbagai aset untuk

---

<sup>11</sup> <https://www.mandalapos.co.id/mahkamah-agung-putusan-pemko-tanjung-balai-harus-kosongkan-objek-di-lahan-sengketa-gor/>, diakses pada 10 Januari 2023. Pukul 20.20 WIB

<sup>12</sup> Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 2004 ), hlm. 50

memastikan pelunasan utang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah disepakati.<sup>13</sup>

Penyelesaian sengketa tanah, mediasi menjadi langkah penting dalam prosesnya. Pasalnya, sesuai aturan yang dituangkan dalam Pasal 130 HIR dan Perma No.1 Tahun 2016, setiap penyelesaian sengketa tanah di Pengadilan Negeri Tanjungbalai harus melalui prosedur mediasi.<sup>14</sup>

Proses mediasi akan dipimpin oleh mediator atau orang yang ditunjuk oleh kedua pihak untuk menjadi penengah demi kepentingan kedua pihak. Dalam pemilihan mediator para pihak berhak menunjuk hakim lain yang berbeda dari hakim pemeriksa atau adanya sertifikat sebagai mediator.

Fungsi mediator harus memanggil pihak-pihak secara pribadi untuk duduk bersama menyelesaikan persoalan-persoalan yang dihadapi. Sehingga dapat suatu kesepakatan perlunya asas itikad baik sesuai dengan Pasal 7 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 “Para pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh mediasi dengan itikad baik”.<sup>15</sup>

### **Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Memutuskan Perkara Sengketa Pertanahan Gedung Olah Raga (GOR) Tanjungbalai Di Pengadilan Negeri Tanjungbalai**

Hingga saat ini, upaya yang dilakukan untuk mengatasi tantangan ini melibatkan keahlian dalam topik yang sedang dibahas. Hal ini memungkinkan mediator untuk membedakan kepentingan penggugat dari kepentingan tergugat, yang memungkinkan kedua belah pihak untuk lebih reseptif dan berpikiran terbuka.

Pengadilan Negeri Tanjungbalai mengikuti serangkaian prosedur dan metode ketika menangani sengketa tanah. Adapun Langkah awal dan mekanisme yang diberlakukan yaitu: a. Perbuatan hukum tersebut telah resmi diajukan dan didokumentasikan oleh panitera. b. Menyelesaikan dokumentasi pengaduan d. Mengumpulkan informasi yang asli dan akurat merupakan langkah penting dalam proses tersebut. e. Mediasi adalah proses memfasilitasi komunikasi dan negosiasi antara dua pihak atau lebih yang terlibat konflik atau perselisihan. Ini adalah metode yang digunakan untuk menyelesaikan konflik dan mencapai kesepakatan dengan menggunakan pihak ketiga yang netral, yang dikenal sebagai mediator, yang membantu para pihak dalam menemukan titik temu dan bekerja menuju solusi yang dapat diterima bersama.

Perspektif hakim dalam menegakkan kebenaran dalam sengketa tanah sejalan dengan kerangka hukum yang relevan, yang mencakup kebenaran substantif dan prosedural.

Ada dua mekanisme yang digunakan dalam proses penyelesaian dan pandangan hakim dalam memutus perkara sengketa tanah yang melibatkan objek GOR Tanjungbalai. Mekanisme tersebut dilakukan melalui : a. Permintaan biaya

---

<sup>13</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta : PT. Aneka Cipta, 2009), hlm. 196

<sup>14</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Joshua Sumanti Selaku Hakim Pengadilan Negeri Tanjungbalai, Pada 16 Juni 2023, Pukul 10.00 WIB

<sup>15</sup> Emiel Salim Siregar, Indra Perdana, Febry Andika Putri, *Peranan Hakim Sebagai Mediator Dalam Proses Mediasi Untuk Menangani Perkara Perceraian (Studi Pengadilan Agama Kisaran Nomor : 1414/Pdt.G/2019/PA.Kis.)*, Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan Edisi Vol. 1, No. 2, Mei 2020

kompensasi dalam kasus khusus ini cukup besar. Pemohon awalnya meminta 17M, sedangkan responden membalas dengan permintaan 6M. Setelah terlibat dalam negosiasi, kedua belah pihak dapat mencapai kompromi, menyelesaikan sekitar 9,6M. Jumlah tersebut dialokasikan dari APBD yang difasilitasi oleh Ibu Maharawati, kuasa hukum Ida Resita. b. Jika tergugat menolak membayar ganti rugi dan uang sewa harian, solusi alternatifnya adalah mengosongkan tanah dan memindahkan bangunan yang terletak di atas tanah GOR.

Dalam mempertimbangkan kasus khusus ini, hakim mempertimbangkan faktor-faktor krusial seperti penegakan prinsip keadilan, jaminan kepastian hukum, dan peningkatan efisiensi. Tujuan utamanya adalah untuk mencapai keputusan yang ideal, yang biasa disebut sebagai solusi win-win, yang meminimalkan beban bagi kedua belah pihak yang terlibat dan mendapatkan penerimaan yang luas. Penting bagi hakim untuk memprioritaskan proses pengambilan keputusan daripada individu yang terlibat, terlepas dari apakah mereka pejabat publik atau warga negara biasa..”

Putusan hakim dalam kasus sengketa tanah GOR Tanjungbalai didasarkan pada beberapa faktor. Untuk memastikan kejujuran dan keadilan bagi kedua belah pihak yang terlibat, hakim dengan hati-hati memeriksa bukti dan mempertimbangkan fakta yang ada. Sangat penting bagi para pihak yang terlibat untuk mendapatkan kepastian hukum dan mendapatkan hasil yang adil dalam kasus yang mereka hadapi. Oleh karena itu, setelah dinilai secara seksama, hakim berkesimpulan bahwa Ida Resita, sebagai istri sah dan ahli waris almarhum Berus Mulyo, berhak atas tanah sengketa tersebut. Selain itu, hakim membatalkan jual beli tanah yang disebut ruislag yang sebelumnya dilakukan dengan Pemkot Tanjungbalai. Keputusan ini diambil karena tidak adanya bukti kepemilikan tanah yang sah dari pihak pemerintah kota, sehingga ruislag tersebut dibatalkan.

Konsep hukum waris berada di bawah lingkup hukum perdata dan mencakup peraturan yang mengatur pembagian harta dan kekayaan dari orang yang meninggal kepada ahli warisnya yang masih hidup. Kerangka hukum yang rumit ini memastikan bahwa pengalihan aset dilakukan secara sistematis, dengan perhitungan dan pembagian yang jelas. Untuk mencegah pengalihan aset warisan secara sewenang-wenang, Islam telah menetapkan pedoman yang komprehensif untuk mengatur proses ini. Mau tidak mau, setiap orang akan menghadapi masalah seputar warisan, yang merupakan kenyataan yang bisa dipahami.<sup>16</sup>

Pembagian hak di antara orang-orang yang menerima warisan adalah suatu proses yang bertujuan untuk mendistribusikan harta secara adil dan teratur, dengan memperhatikan hak masing-masing ahli waris secara proporsional. Warisan mencakup semua harta yang ditinggalkan oleh individu yang meninggal, termasuk aset berwujud dan tidak berwujud. Kutipan dari Sertifikat Tanah menyoroiti skenario dalam hukum kontrak di mana perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak berwenang membuat perjanjian itu tidak sah. Penting untuk mempertimbangkan Pasal 1320 KUH Perdata dalam kasus seperti itu. Agar suatu perjanjian dapat berlangsung dengan sah, ada empat syarat penting yang harus dipenuhi. Kondisi ini adalah sebagai berikut : 1. Konsensus dicapai oleh individu yang mengadakan perjanjian yang mengikat. 2. Kemampuan untuk membangun saling pengertian dan mencapai mufakat; 3. Topik tertentu; 4. Sebab yang tidak dilarang.

---

<sup>16</sup> Otje Salman, *Hukum Waris Islam*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2002), hlm. 3

Selain itu, suatu penyebab dianggap tidak diperbolehkan jika melanggar hukum yang ada atau bertentangan dengan prinsip moralitas dan keharmonisan masyarakat.<sup>17</sup> Sesuai Pembatalan Perjanjian yang dianggap tidak sah, jika suatu perjanjian gagal memenuhi tujuan yang dimaksudkan, itu dianggap batal demi hukum.

Menurut Elly Erawati dan Herlien Budiono, setiap perjanjian yang dibuat oleh seseorang atau pihak yang dianggap tidak sah oleh hukum dianggap batal demi hukum. Ketentuan ini, yang menyatakan orang atau pihak tertentu sebagai tidak sah, dianggap sebagai peraturan wajib. Bisa juga seseorang dinyatakan tidak sah untuk melakukan perbuatan hukum tertentu karena tidak memiliki kualifikasi atau syarat tertentu yang ditentukan oleh undang-undang. Misalnya, Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa hanya pemilik yang memenuhi syarat yang dapat membebaskan hak tanggungan. Kata-kata yang tepat dari artikel tersebut adalah sebagai berikut: 1. Penanggung jawab hipotek, baik orang perseorangan maupun badan hukum, berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima hipotek tersebut. 2. Pada saat mendaftarkan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib memiliki kewenangan yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap subyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).<sup>18</sup>

Jika proses pemberian hak tanggungan tidak termasuk APHT (Undang-Undang Pemberian Hak Tanggungan), maka bank yang bertindak sebagai kreditur tidak berhak untuk menagih pinjaman atau menyita tanah warisan yang dijaminkan. Hal ini disebabkan karena pemberian hak tanggungan mengikuti tata cara tertentu yang meliputi langkah-langkah sebagai berikut : a. Janji sebelumnya untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang-utang tertentu telah disebutkan secara tegas dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian mengenai utang-utang tersebut.<sup>19</sup> b. Pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") melibatkan beberapa unsur penting. Unsur-unsur tersebut antara lain mencantumkan nama dan identitas baik pemegang maupun pemberi hak tanggungan, menunjukkan domisili para pihak yang terlibat, dan secara tegas menyatakan utang atau piutang yang dijaminkan. Selain itu, dokumen tersebut harus menentukan nilai tanggungan dan memberikan penjelasan rinci yang menjelaskan objek hak tanggungan;<sup>20</sup> c. Proses pemberian hak tanggungan diawali dengan pendaftaran di kantor pertanahan. Selanjutnya, dibuat buku tanah khusus untuk hak tanggungan dan hak tanggungan tersebut didokumentasikan di dalamnya. Buku tanah ini berfokus pada properti yang tunduk pada hak tanggungan. Selain itu, salinan dokumentasi ini disertakan dalam sertifikat hak atas tanah yang terkait dengan properti yang bersangkutan;<sup>21</sup> d. Permulaan hak tanggungan terjadi tepat pada hari dan tanggal dibuatnya buku tanah hak

<sup>17</sup> Pasal 1337 KUH Perdata

<sup>18</sup> Lina Maulidiana dan Rendy Renaldy. *Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh Dari Pewarisan Dalam Pembebanan Hak Tanggungan*. Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai Lampung: Justicia Sains, (Vol. 04 No. 02 November 2019), hlm. 195 dan 204

<sup>19</sup> Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>20</sup> Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>21</sup> Pasal 13 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

tanggung; <sup>22</sup> e. Apabila harta benda yang meliputi bangunan, tumbuh-tumbuhan, dan hasil karya seni yang telah ada atau yang akan ada dan menjadi satu kesatuan dengan tanah yang digadaikan, belum beralih kepada ahli waris dan tidak disertai surat kuasa yang menyertainya, maka proses pengajuan APHT tidak bisa dilakukan.<sup>23</sup>

Dalam penyusunan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), penting adanya kepercayaan kepada Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Kepercayaan ini berasal dari keyakinan bahwa penerima hipotek memiliki kewenangan yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum terhadap properti yang tunduk pada hipotek, yang mengarah pada potensi pembatalan APHT dan dugaan kegiatan kriminal. Dalam hal terjadi keadaan sebagaimana diuraikan, ahli waris dari keluarga dapat mengupayakan pembatalan APHT dengan memohon Pasal 1328 KUH Perdata". Pasal ini mengatur bahwa penipuan menjadi alasan batalnya suatu perjanjian jika dapat dibuktikan bahwa salah satu pihak menggunakan tipu muslihat untuk memanipulasi pihak lain agar membuat perjanjian. Penipuan tidak bisa begitu saja dispekulasikan, tetapi harus dibuktikan dengan bukti.<sup>24</sup>

Apabila benar telah terjadi perubahan yang melawan hukum atas sertifikat tanah untuk mengalihkan hak milik kepada saudara anda, maka perbuatan tersebut dapat dilaporkan sebagai pemalsuan berdasarkan Pasal 263 ayat (1) jo. Pasal 264 KUHP. Selanjutnya, jika tanah warisan itu dijaminan tanpa kesadaran dan persetujuan dari penerima manfaat lainnya, ada tuduhan penyelewengan.<sup>25</sup>

Sebaliknya, jika tindakan tersebut dilakukan saat menggunakan nama samaran atau mengasumsikan arti penting yang salah, dengan maksud untuk menipu atau melalui serangkaian kebohongan, Anda mungkin menghadapi konsekuensi hukum karena terlibat dalam perilaku penipuan.<sup>26</sup>

## Kesimpulan

Mencapai penyelesaian yang saling menguntungkan, perlu dilakukan upaya penyelesaian sengketa melalui cara-cara non litigasi. Termasuk syarat bahwa setiap sengketa yang diajukan ke Pengadilan Negeri harus melalui mediasi atau penyelesaian nonlitigasi. Proses-proses ini melibatkan bantuan dari pihak ketiga yang netral yang memfasilitasi diskusi, memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perselisihan membuat keputusan akhir daripada ditentukan untuk mereka. Proses penyelesaian melibatkan dua mekanisme: pembayaran kompensasi dan negosiasi. Semula pemohon meminta ganti rugi 17 juta, sedangkan termohon mengajukan 6 juta. Melalui negosiasi, mereka mencapai kesepakatan sekitar 9,6 miliar yang dibiayai oleh APBD dan difasilitasi oleh kuasa hukum Ibu Maharawati dari Ida Resita. Sebagai bagian dari penyelesaian, tanah dibersihkan dan bangunan di atas tanah GOR dipindahkan. Namun tiba-tiba Pemko Tanjungbalai menarik diri dan menolak membayar ganti rugi yang telah disepakati, padahal anggaran 9,6 miliar dilaporkan tersedia. Oleh karena itu, kuasa

---

<sup>22</sup> Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>23</sup> Pasal 14 ayat (1) dan (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>24</sup> Pasal 4 ayat (5) dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>25</sup> R. Soesilo, *KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*, (Bogor : Politeia), hlm. 10

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 15

hukum Ida Resita mengirimkan surat yang meminta kepada Yang Mulia Pemerintah Kota Tanjungbalai untuk segera memindahkan barang-barang tersebut dari tanah tersebut dan memindahkannya ke tempat lain, tidak termasuk bangunannya. Dalam menentukan hasil dari kasus khusus ini, hakim mempertimbangkan prinsip dasar keadilan, kepastian hukum, dan kepraktisan. Tujuannya adalah untuk membuat keputusan yang mewujudkan resolusi ideal, yang biasa disebut sebagai win-win solution. Resolusi ini tidak boleh memaksakan kesulitan yang tidak semestinya pada salah satu pihak yang terlibat dan harus dapat diterima oleh semua pihak yang berkepentingan. Penting untuk dicatat bahwa sebagai hakim, tugas utama kita adalah memberikan putusan yang adil dan tidak memihak, terlepas dari status atau pekerjaan individu yang terlibat dalam kasus tersebut.

## Daftar Pustaka

### 1. Buku

- Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016)
- Mudakir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta : Bhuana Ilmu Populer, 2019)
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 2004 )
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta : PT. Aneka Cipta, 2009)
- Otje Salman, *Hukum Waris Islam*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2002)
- Masjufuk Zuhdi, *Studi Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 1993)
- R. Soesilo, *KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*, (Bogor : Politeia)

### 2. Jurnal

- Bahmid, Irda Pratiwi, *Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Alas Hak Atas Tanah Rangkap Dengan Objek Fisik Tanah Yang Sama Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2902 K/Pdt/2014*, Prosiding Seminar Nasional Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan ke-4, September 2020
- Dany Try Utama Hutabarat, *Kajian Hukum Dan Kebenaran*, Nusantara Hasana Journal, Volume 1, Nomor 10, Maret 2022
- Indra Perdana, Eko Adrianto, *Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Oleh Pemiliknya Ditinjau Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar*, Citra Justicia, Volume 22, Nomor 1, Februari 2021
- Emiel Salim Siregar, Indra Perdana, Febry Andika Putri, *Peranan Hakim Sebagai Mediator Dalam Proses Mediasi Untuk Menangani Perkara Perceraian (Studi Pengadilan Agama Kisaran Nomor : 1414/Pdt.G/2019/PA.Kis.)*, Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan Edisi Vol. 1, No. 2, Mei 2020
- Emmi Rahmiwita Nasution, Tanti Hariyanti, *Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai)*, Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan, Volume 3, Nomor 1, November 2021
- Irda Pratiwi, Tengku Aryanda, *Implementasi Perencanaan Tata Ruang Kota Tanjungbalai (Studi Di Kantor Bappeda Kota Tanjungbalai)*, Citra

*Justicia, Volume 22, Nomor 1, Februari 2021*

Istijab, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *WIDYA YURIDIKA Jurnal Hukum* Vol. 1, No. 1, Juni 2018

Lina Maulidiana dan Rendy Renaldy. *Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh Dari Pewarisan Dalam Pembebanan Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai Lampung : Justicia Sains, (Vol. 04 No. 02 November 2019)

Zaid Afif, Karoni Linda, *Implementasi Fungsi Dan Tugas Bagian Pemerintahan Dan Otonomi Daerah Di Sekretariat Daerah Kota Tanjungbalai*, Citra Justicia, Volume 22, Nomor 2, Agustus 2021

### **3. Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Perpres Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reformasi Agraria

### **4. Internet**

<https://www.mandalapos.co.id/mahkamah-agung-putusan-pemko-tanjung-balai-harus-kosongkan-objek-di-lahan-sengketa-gor/>